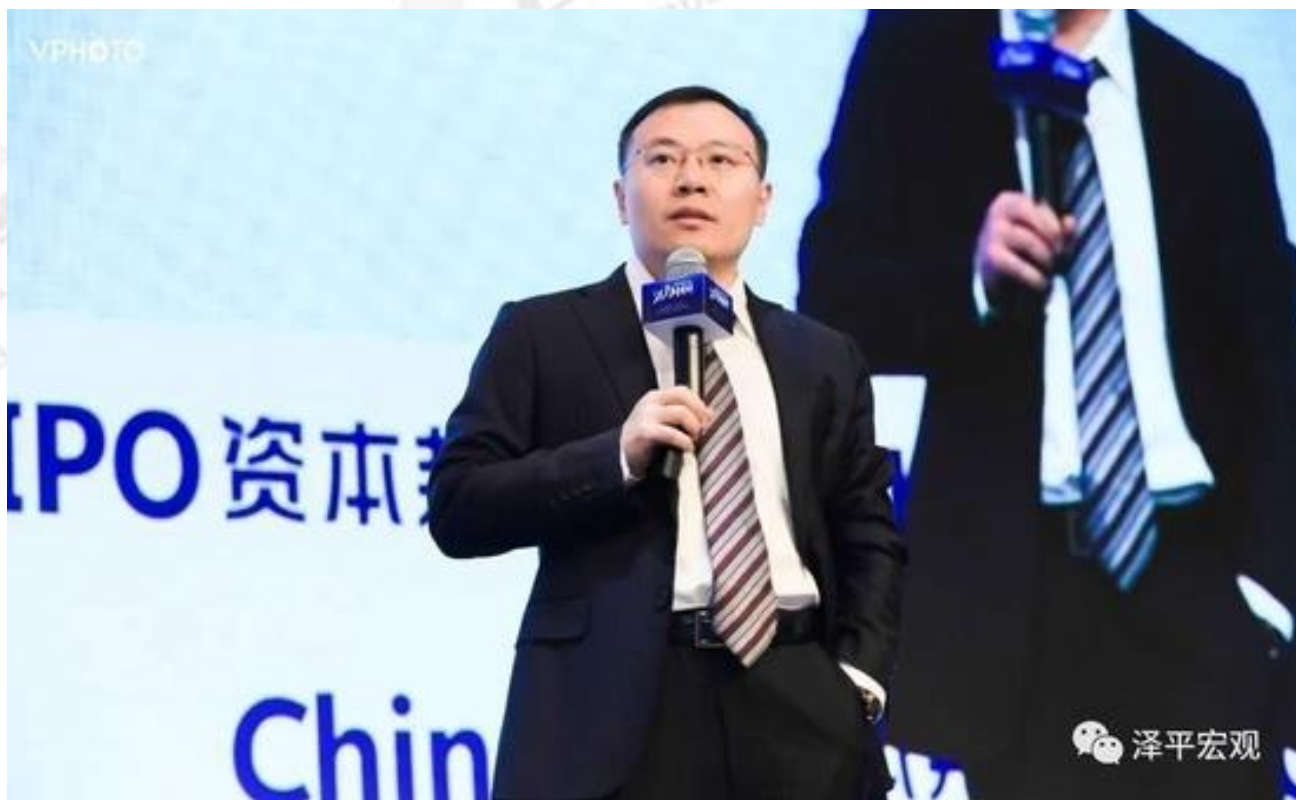




任泽平：当前经济形势的四个关键性问题





作为一名研究人员，我谈四个当前经济形势的关键性问题。分别是房地产软着陆，科学防疫复产复工，新老基建逆周期加码，以及恢复市场主体的信心。

今年是稳字当头，但客观来讲，今年开年谈不上“开门红”。前段时间统计局公布的数据也引发了一定的讨论，主要是宏观数据和微观数据对不上，后来统计局也出来发文，要求各个地方重新核实数据，要报真数。尤其是进入3月份以后，因为疫情的形势变的严峻起来，相信3月份数据相比2月份在环比上可能出现一些变化。稳字当头，可能这四个变量是稳增长的非常重要的因素。

第一个是房地产怎么让它稳，怎么实事求是。不上纲上线，客观评估房地产，不扩大不缩小，更不要妖魔化房地产。我们先简单算一笔账，房地产去年卖了 18 万亿，大家知道 GDP 是 114 万亿。什么概念？去年增长最好的一个行业是新能源汽车，新能源汽车去年销了 352 万辆，增长 1.6 倍。但是我们算账，房地产去年是卖了 18 万亿，房地产还拉动了五六十个上下游行业，包括建筑建材、玻璃、水泥、家电等等。根据测算，房地产全产业链带动大约是 30 万亿左右。什么概念？房地产链下滑 20%就有 6 万亿左右的缺口。新能源汽车去年增长 1.6 倍，这已经是非常惊人的一个数据，但是卖了 352 万辆，大约一二十万一辆车，新能源汽车整车大约六千亿，不到七千亿。如果加上上下游，正负极材料、锂矿，包括一些软件开发智能驾驶等等，加起来我们预计整个新能源汽车的产业链可能是一万多亿，不到两万亿。也就是新能源汽车爆发式增长的增量 1 万多亿，房地产下滑 20%就是 6 万亿。但是我们现在看，其实房地产今年下滑是远超过 20%，我们 1-3 月份房地产销售是负的百分之三四十的下滑，这个巨大的缺口谁来弥补，如果弥补不了，今年 5.5%的目标能不能实现。（所以说，）今年房地产的稳可能是实现 5.5%目标的一个关键的变量。

房地产现在到了一个比较关键的时候，房地产有它的问题，比如一二线的高房价，三四线的高库存，我们待会再讲什么原因，怎么办。客观讲，1998 年房改以来，房地产对经济、民生的贡献是巨大的，是第一大支柱产业；第二，房地产、金融和财政的循环拉动了我们整个基础设施建设，使得我们成为世界制造的中心，我们有全球最发达的物流网络。还有就是民

生，1998 年房改以后，客观的讲，人均的居住面积和套户比都得到了极大的改善，而且居住的品质也是明显的提升。我想过去这 20 年，房地产业对中国经济社会发展的贡献是主要的，问题是需要发展当中来解决。

所以，冰冻三尺非一日之寒，不能出现合成谬误，外部局势动荡、美联储加息、国内疫情反复，已经有两年多了，再加上前期的一些政策的叠加。所以，今年房地产的稳可能是决定经济能不能稳（的重要因素），以及我们今年 5.5% 目标能不能实现的关键。

房地产怎么稳？我觉得可能还是要实事求是，全国要素统一大市场提到一点就是人地挂钩，我感觉从一个研究人员角度这是一个认识的进步，但是能不能落实到各个地方，包括从中央到地方能不能实现人地挂钩，这么多年能不能落地，不要束之高阁。中国一二线高房价，三四线高库存的真正原因就是过去我们要搞区域均衡发展。所以，土地指标向东北、中西部倾斜，但是人口在大量的向东南沿海迁移。人迁移了，但是土地指标没有迁移，所以导致人地错配、供求错配，以及一二线高房价、三四线高库存。我们搞租赁房、保障房主要在东南沿海城市群，千万不要再把保障房、租赁房指标又压到非东南沿海地区，因为那个地方根据我们测算套户比已经差距很大了，东南沿海套户比不到 1，东北、西北都已经超过 1.2，甚至 1.3，而且未来随着人口迁出它的过剩会越来越明显。这是从人地挂钩长期的长效机制。

短期来说要适当的释放刚需和改善型需求，客观讲我们过去首付比，

包括二套房首付比过高，包括我们对于落户门槛的一些限制，农民工市民化的限制，也限制了一些真正的改善性需求。

二是科学防疫、复产复工。防疫走到今天，毫无疑问中国在抗疫和复产复工方面取得了巨大成就，全球也具有领先地位，但是我们也确实付出了不小的代价。现在方方面面我们看到科学家、经济学家，包括民间大家对于不同的防疫策略出现了一些分歧。我们目前的防疫策略之前是比较有效的，但是我们需要权衡利弊。什么利弊？就是它的次生性伤害可能现在越来越大。为什么？因为奥密克戎的强传染性，不仅是人传人，还通过物来传。所以，这就使得它的清零难度变的很大。

我昨天跟中国香港的一个科学家团队进行交流，反馈两个信息也跟大家分享。第一，中国香港疫情爆发之初，大家也蛮恐慌，挤兑医疗资源，群众的恐慌情绪也是比较严重，但是现在的情况他们反馈已经恢复正常，政府也没有采取特别强制措施；根据科学家的反馈，只要打了三针，对老人的防护都能达到93%以上，年轻人，包括儿童它的恢复能力都非常强。因为我不在现场，只是给大家转述这么一个情况。现在整个中国香港大家办公、生活，包括物资的配送基本都是正常。所以，大家看新闻最近也没有再去聚焦或者报道中国香港那边的情况。这是中国香港经历了奥密克戎的一个过程。所以，跟我们上海形成比较大的对照，而且我们的防疫策略目前以深圳关口对中国香港实行关闭，但中国香港对美国、欧洲、亚洲（其他国家地区）是开放的，这就对我们产生了全球供应链的一个次生性的影

响。

刚才讲是对民生的影响，现在就是供应链的影响，越来越多的跨国企业开始关注中国的疫情应对对供应链的次生性影响。我们国内的企业，昨天像何小鹏包括余承东这些中国高科技的旗舰企业的代表都发出了疾呼，因为它是一个供应链的概念，你把一个城市或一个区域封锁了，它可能导致整个电子、汽车的供应链无法恢复。大家知道，在产业链分工的今天，缺一个元器件就没法出厂。比如我们造一辆车不可能没有安全气囊就卖给用户，而上海和吉林都是我们工业重镇，这对我们供应链的冲击很大。这个供应链短期是对经济供应链的冲击，长期来说，如果持续的蔓延，那么会导致很多的企业迁到印度、越南，给我们供应链带来永久的损失，甚至损失不排除超过当年的中美贸易摩擦。那时候是外部的压力，现在是来自内部。

当然，这个科学家更有发言权，我们更多的是从经济学者的角度，看到了不同的防疫策略所带来的对民生、供应链，以及经济增长的影响，给大家转述一些科学家反馈的信息。所以，未来怎么兼顾科学防疫和复产复

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_40716

